

The copy filmed here has been reproduced thanks to the generosity of:

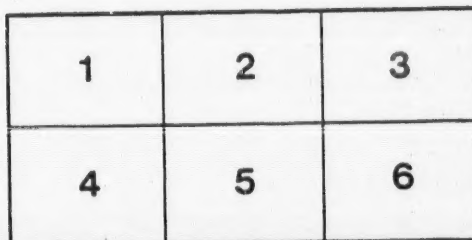
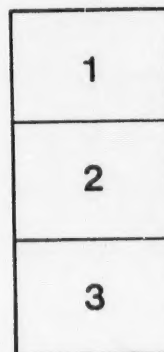
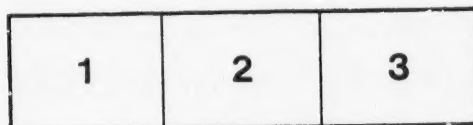
Seminary of Quebec
Library

The images appearing here are the best quality possible considering the condition and legibility of the original copy and in keeping with the filming contract specifications.

Original copies in printed paper covers are filmed beginning with the front cover and ending on the last page with a printed or illustrated impression, or the back cover when appropriate. All other original copies are filmed beginning on the first page with a printed or illustrated impression, and ending on the last page with a printed or illustrated impression.

The last recorded frame on each microfiche shall contain the symbol ➡ (meaning "CONTINUED"), or the symbol ▼ (meaning "END"), whichever applies.

Maps, plates, charts, etc., may be filmed at different reduction ratios. Those too large to be entirely included in one exposure are filmed beginning in the upper left hand corner, left to right and top to bottom, as many frames as required. The following diagrams illustrate the method:



L'exemplaire filmé fut reproduit grâce à la générosité de:

Séminaire de Québec
Bibliothèque

Les images suivantes ont été reproduites avec le plus grand soin, compte tenu de la condition et de la netteté de l'exemplaire filmé, et en conformité avec les conditions du contrat de filmage.

Les exemplaires originaux dont la couverture en papier est imprimée sont filmés en commençant par le premier plat et en terminant soit par la dernière page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration, soit par le second plat, selon le cas. Tous les autres exemplaires originaux sont filmés en commençant par la première page qui comporte une empreinte d'impression ou d'illustration et en terminant par la dernière page qui comporte une telle empreinte.

Un des symboles suivants apparaîtra sur la dernière image de chaque microfiche, selon le cas: le symbole ➡ signifie "A SUIVRE", le symbole ▼ signifie "FIN".

Les cartes, planches, tableaux, etc., peuvent être filmés à des taux de réduction différents. Lorsque le document est trop grand pour être reproduit en un seul cliché, il est filmé à partir de l'angle supérieur gauche, de gauche à droite, et de haut en bas, en prenant le nombre d'images nécessaire. Les diagrammes suivants illustrent la méthode.

THE MONTREAL BOARD OF TRADE

LE

SYSTEME TORRENS

DE

TRANSMISSION

Bibliothèque
Le Séminaire de Québec
3, rue de la Bibliothèque
Québec, P. Q.

IMMÉDIATES

RESOLUTION ET RAPPORT

DE LA

CHAMBRE DE COMMERCE

DE MONTREAL



MONTREAL
DE L'IMPRIMERIE DE L'ÉTENDARD, 37, RUE SAINT JACQUES

1890

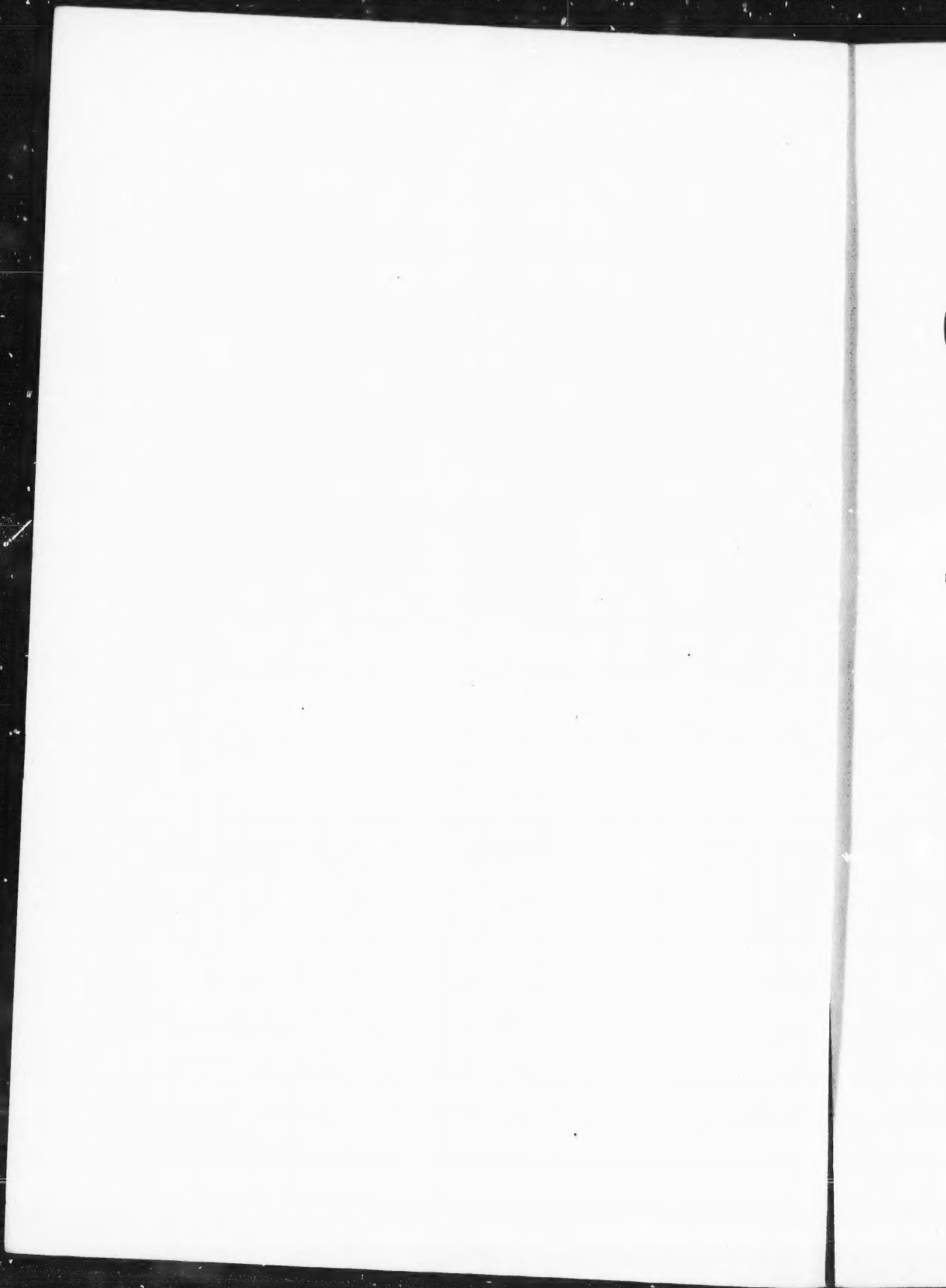
THE MONTREAL BOARD OF TRADE.

LE
SYSTEME * TORRENS
DE
TRANSMISSION D'IMMEUBLES

RESOLUTION ET RAPPORT
DE LA
CHAMBRE DE COMMERCE
DE MONTRÉAL.

MONTREAL
DE L'IMPRIMERIE DE "L'ÉTENDARD", 37, RUE SAINT JACQUE

1890



CHAMBRE DE COMMERCE DE MONTRÉAL.

(MONTREAL BOARD OF TRADE.)

SYSTÈME TORRENS

DE

TRANSMISSION D'IMMEUBLES

Le Conseil de la Chambre de Commerce a été amenée à étudier les avantages qui découleraient de l'introduction dans la province de Québec du Système TORRENS de transmission d'immeubles, par la résolution suivante adoptée à l'assemblée générale trimestrielle de la Chambre, tenue le 5 avril 1887 :

RÉSOLUTION.

Attendu que les transactions immobilières en cette province sont accompagnées de beaucoup de délai et nécessitent beaucoup de dépenses, si on compare notre système avec celui qui existe dans l'île Vancouver, dans la Colombie Anglaise, dans le Manitoba, dans les Territoires du Nord-Ouest, dans une partie d'Ontario et dans les colonies australiennes ;

Et attendu que ceux qui possèdent des propriétés immobilières en cette province encourent de grands risques par suite de la garantie insuffisante que donnent les titres ;

Il est en conséquence résolu que le Conseil de cette Chambre soit prié de prendre en considération les dispositions de ce que l'on nomme le "Système Torrens de transmission d'immeubles" (Torrens' System of Land Transfer), et d'adopter les moyens qui, dans l'opinion du Conseil, seront les plus efficaces, soit par requête à la Législature ou autrement, pour amener l'adoption de ce système dans cette province, afin d'abrégier les délais et de diminuer la dépense d'argent actuellement inévitables, et afin de donner aux propriétaires d'immeubles un titre garanti par le gouvernement, et cela de la même manière, avec aussi peu de frais et avec une garantie aussi certaine que dans les autres provinces et colonies ci-dessus mentionnées.

Conformément à cette résolution, le Conseil référa la question à un comité (MM. J. P. Cleghorn, Thos. Darling et Chas. P. Hébert), à qui il donna instruction d'étudier ce système et de faire un rapport complet sur le sujet. Après quelques semaines de travail, le comité fit son rapport, que le Conseil adopta à sa séance du 14 juin et qui fut imprimé pour être distribué au public.

En novembre 1889, une délégation de ce Conseil eut l'honneur d'une entrevue avec l'honorable M. Mercier, premier ministre, et quelques autres membres du conseil exécutif et leur fit part du désir du Conseil de voir adopter le système Torrens. On lui répondit que la chose serait prise en sérieuse considération ; mais le premier ministre recommanda que des moyens fussent pris pour donner au

public de plus amples informations sur les avantages de ce système.

En conséquence le Conseil a fait imprimer en français, pour le faire circuler dans la province, le rapport de son comité. (Voir page 6 à page 14.)

Si la législature adoptait le système Torrens, on pourrait en faire l'expérience d'abord dans un seul district qui l'aurait demandé et, ensuite, lorsque l'on comprendrait mieux la nature de ses opérations, on pourrait en faire l'application à d'autres districts qui en témoigneraient le désir ; mais il doit être bien entendu que, malgré l'adoption du système Torrens dans un district quelconque, aucun autre immeuble ne sera régi par ce système que ceux que les propriétaires demanderont volontairement d'y soumettre ; de sorte que tout propriétaire foncier qui n'approuvera pas ce nouveau régime pourra laisser ses propriétés sous l'opération des lois générales de la province.

GEO. HADRILL,

Secrétaire.

RAPPORT

Du comité nommé par le Conseil de la Chambre de Commerce pour s'enquérir des dispositions et du fonctionnement du Système Torrens de transmission d'immeubles.

Le Système Torrens a été mis en pratique pour la première fois dans l'Australie-Méridionale en 1856, et il a été adopté peu après par les autres gouvernements de l'Australie.

L'île Vancouver a mis ce système en vigueur en 1861 et la Colombie Anglaise en 1870.

Dans Ontario, l'acte concernant les titres d'immeubles (Land Titles Act) est entré en vigueur le 1er juillet 1885. Au Manitoba, l'acte de 1885 concernant la propriété immobilière (Real Property Act) est devenu loi à la même date. Dans les Territoires, l'acte concernant la propriété foncière (Territories Real Property Act) ayant été mis en opération le 1er janvier 1887, et les districts éloignés d'Ontario ayant été placés sous la même loi que le reste de la province, il en est résulté que le système Torrens s'est trouvé adopté par toute la partie du Dominion qui se trouve à l'ouest de la province de Québec.

L'acte d'Ontario est basé sur l'acte concernant les ventes d'immeubles (Land Transfer Act) passé en Angleterre en 1875; les autres actes canadiens sont basés sur les actes australiens et sont moins compliqués dans leurs dispositions que celui d'Ontario, bien que le principe en

soit le même. Les traits saillants du système Torrens, sont : 1^o simplicité et garantie du titre, et 2^o facilité et économie dans les ventes et les transactions immobilières.

La pratique actuelle d'enregistrer les actes se trouve abolie et remplacée par l'enregistrement du titre. Pour arriver à cela, le propriétaire démontre d'abord, par des documents, la validité de son titre; ces documents sont gardés par le Gardien des Titres (Master of Titles) qui émet, pour en tenir lieu, un certificat de titre, ou titre certifié, garanti par le gouvernement; chaque propriétaire subséquent recevant un semblable certificat, il en résulte que la preuve du titre ne requiert jamais plus qu'un document.

Dans le but d'arriver à bien connaître le fonctionnement de l'acte, nous avons visité le bureau du Gardien des Titres, à Toronto, et nous nous sommes enquis auprès des propriétaires ayant des affaires avec le bureau; nous avons ainsi acquis la conviction que le système a pleinement répondu à l'attente. Les transactions immobilières ont subi, par suite de l'adoption de ce système, un changement radical, au grand avantage de tous ceux qui s'y trouvent concernés.

La dépense requise pour placer des immeubles sous l'opération de cet acte est très modérée, ainsi que l'on peut le constater au rapport du Gardien des Titres en date du 6 mars 1886, dans lequel il dit : " A Toronto et dans le voisinage, les propriétés ont passé, règle générale, en tant de mains que s'il fallait exiger des copies certifiées des bordereaux (*memorials*) de tous les actes dont il n'est pas possible de se procurer les originaux, il en résulterait une dépense telle qu'elle affecterait sérieusement le fonctionnement de l'acte; et j'ai pris, en conséquence, l'habitude

d'examiner ces bordereaux au bureau d'enregistrement, au lieu d'en exiger des copies certifiées."

Le montant le plus élevé chargé au bureau du Gardien des Titres a été \$35.80 pour une propriété évaluée à \$100,000.00, et le montant le moins élevé a été \$12.05 pour une propriété évaluée à \$1,650.00. Ces chiffres comprennent les honoraires des évaluateurs et l'enregistrement du certificat dans l'ancien bureau.

Voici, en détail, ce qui a été payé pour mettre sous l'opération de l'acte une propriété valant \$125,000.00 :

Audition des objections.....	\$ 1.00
Examen de trente-six actes.....	18.00
Procédés : \$2.00 et \$1.00.....	3.00
Amendement de l'application, 2 folios...	0.40
Entrée	1.40
Certificat.....	4.00

DÉBOURSÉS.

Pour grossoyer le certificat et l'écrire sur parchemin (si le requérant le désire)..	4.00
Pour enregistrement du premier certificat.	1.00
	\$32.80

Il faut ajouter le coût des avis publics quand de tels avis sont jugés nécessaires, et le paiement d'un quart d'un pour cent sur la valeur, pour le fonds de garantie. Les propriétaires considèrent cette proportion trop élevée ; en a constaté par expérience en Australie, qu'un cinquième,

et en certains endroits, un dixième d'un pour cent constituaient un fonds beaucoup plus que suffisant pour faire face aux éventualités. Dans les Territoires, on charge pour ce fonds de garantie un cinquième d'un pour cent sur les propriétés d'une valeur de moins de \$5,000.00 et un dixième seulement sur les immeubles d'une plus grande valeur. Au Manitoba on charge, dans tous les cas, un dixième d'un pour cent, avec une addition d'un quart d'un pour cent chaque fois qu'une propriété est transmise par succession—ceci étant pratiquement l'imposition d'un droit sur les legs. Les transactions subséquentes sur les propriétés se font avec une économie qui ne laisse rien à désirer. Un transport d'immeuble ou une hypothèque pour quelque montant que ce soit coûtent \$1.40 pour enregistrement, 30 centins pour recherche du titre et 30 centins pour recherche de l'exécution du Shérif, en tout \$2.00. Les actes de vente émanant du Shérif sont enregistrés au même prix ; et si on considère qu'à Montréal l'acheteur d'une propriété à une vente faite par le Shérif est obligé de payer quelquefois jusqu'à \$30.00 pour l'enregistrement de son titre, les avantages du nouveau système n'ont pas besoin de plus de démonstration. Un certificat d'hypothèque s'obtient moyennant le paiement d'un honoraire minime, quand un tel certificat est requis.

On économise autant de temps qu'on économise d'argent. Un transport immobilier ou une obligation hypothécaire peuvent être rédigés, exécutés et enregistrés en une heure. On peut citer un cas où trente-deux hypothèques s'élevant au total à plus de \$120,000.00 ont été transportées à un acquéreur, où ces transports ont été enregistrés et où le prix de vente a été payé en moins de

deux heures et demie, avec une dépense de \$70.00 en tout et sans aucun secours professionnel.

Jusqu'à présent les propriétés placées sous l'opération de l'acte ont été principalement celles qui devaient être subdivisées en emplacements (lots à bâtir). Dans ces cas, un seul examen du titre suffit pour en établir la validité, et chaque propriétaire reçoit ensuite, sans autre dépense, la garantie du gouvernement. Ces propriétés sont mises en vente comme possédant un "titre Torrens," ce qui éloigne toute crainte de trouble et dispense de toute recherche; les acheteurs choisissent leurs lots; toute personne d'une intelligence et d'une éducation ordinaires peut remplir la formule de vente; le coût total est de \$2.00, avec une addition de \$4.00 si l'acquéreur veut un certificat, et la transaction est complétée sur le champ. Des propriétés ont ainsi trouvé des acquéreurs, alors qu'elles n'en auraient pas trouvés sous l'ancien système avec son accompagnement de retards, de dépenses et de troubles possibles; et les transactions immobilières se font maintenant avec aussi peu de mystère et aussi peu de trouble que l'achat des autres choses utiles à la vie.

La valeur des propriétés placées sous le système Torrens à Toronto depuis le 1er juillet 1885 jusqu'à ce jour est de \$1,200,000.00. La contribution forcée de $\frac{1}{4}$ pour cent au fonds de garantie a le mauvais effet d'empêcher de placer sous l'opération de l'acte les emplacements de ville trop petits pour être subdivisés; une réduction dans le chiffre de cette contribution tendrait sans aucun doute à hâter l'enregistrement de ces propriétés chez le Gardien des Titres.

Suivant l'exemple donné par l'Australie et par Terre-neuve, il y a plus de cinquante ans, le Manitoba et les

Territoires ont aboli les douaires sur immeubles. La province d'Ontario n'en a rien fait encore, bien qu'on y exprime partout l'opinion que cette relique du système féodal doit disparaître. Le fait que le droit au douaire existe dans Ontario tant sur les propriétés acquises pendant le mariage que sur celles possédées antérieurement, rend la loi de cette province sujette à plus d'objections et aussi plus difficile à abolir que la loi de la province de Québec. Ici, le douaire ne porte que sur les immeubles acquis avant le mariage; l'abolition de ce droit rencontre des objections moins sérieuses. La tendance de l'époque est d'enlever toutes les entraves créées sous un état de choses différent, au profit d'une classe particulière, pour empêcher les transmutations de propriétés; et aujourd'hui on pourrait difficilement soutenir sérieusement que les droits dans les immeubles ont un caractère plus sacré que les droits dans les autres propriétés. C'est donc faire un pas dans la bonne direction que d'abolir tout ce qui tend à entraver la liberté des transactions immobilières.

Un des traits saillants du système Torrens c'est le refus du gouvernement de voir à l'exécution d'aucun fidéicommiss. Ici encore, les immeubles sont placés sur le même pied que les meubles, le représentant d'une succession vacante peut donner un titre aussi valable que si le propriétaire lui-même vendait, et l'acheteur est garanti aussi complètement dans un cas que dans l'autre. C'est ce qui se pratique dans les ventes d'actions de compagnies ou de parts de propriété dans un navire; et l'irrévocabilité du titre donné en vertu de l'acte exige que, dans ce cas comme dans les autres on se conforme à la pratique depuis longtemps établie à l'égard des biens meubles. Sous le système Torrens on regarde la terre comme un

immeuble mobilisé; dès 1832, Terre-neuve adoptait une loi mobilisant les propriétés foncières, de sorte que Québec ne s'est pas tenu à la hauteur de la pratique et des principes modernes concernant la propriété foncière.

L'adoption du système Torrens ne pourrait affecter aucuns droits existants, puisque le propriétaire aura l'option de mettre ou de ne pas mettre sa propriété sous l'opération de l'acte. Il n'y a pas le moindre doute qu'on a besoin de cet acte dans la province de Québec, et qu'on devrait l'y introduire. Les transactions en propriétés foncières exigent des papiers volumineux, sont ennuyeuses, coûteuses et hasardeuses; quiconque a eu la moindre expérience de ces choses l'avouera. La multiplicité de documents verbeux, nécessaires pour constituer un titre; le coût extravagant d'un certificat du bureau d'enregistrement; le mémoire de l'avocat pour l'examen des titres; les honoraires élevés des notaires, en vertu de leur tarif *ad valorem*; et, après tout cela, l'incertitude d'avoir obtenu un bon titre; voilà par où le public est obligé de passer et ce qui n'a plus raison d'être, maintenant que nous avons le choix d'un système bien établi qui nous dispense de toutes ces misères.

Le succès du système Torrens dépend pour beaucoup de la liberté dont jouissent les parties de faire leurs affaires comme elles l'entendent; il s'en suit que les documents à être enregistrés ne seront pas des actes notariés; d'ailleurs, l'acte, exigeant le dépôt chez le Gardien des Titres des originaux eux-mêmes, en exclut les copies certifiées par notaire; et, de plus, l'intérêt des parties à une transaction est contraire à la pratique actuelle; quelle qu'ait pu être la nécessité d'exposer les parties au risque de faire enregistrer un document sur le simple certificat

d'un notaire que c'est une copie de l'original en sa possession, cette nécessité n'existe plus ; le système Torrens donne aux parties la faculté de faire eux-mêmes leurs affaires, en fait de propriété foncière comme en fait de biens meubles. La garantie que comporte le titre sera parfaitement satisfaisante à celui qui fait le placement, lorsqu'il aura découvert que la rédaction d'une simple formule n'est pas une affaire si difficile ou si mystérieuse qu'il soit nécessaire de payer une somme proportionnelle à celle que comporte la transaction, pour se procurer l'aide d'un étranger.

L'habileté et la compétence du Gardien des Titres sont aussi pour beaucoup dans le fonctionnement du système ; un de ces fonctionnaires, dans les Nouvelles Galles du Sud, a dû être destitué à cause de ses dispositions à l'obstruction :

Il y aurait avantage, en introduisant le système Torrens dans la province, d'y joindre une courte formule d'hypothèque, telle que celle d'Ontario, dans laquelle on trouve résumées en quelques mots certaines clauses qu'il faudrait de longs paragraphes pour entrer au long.

Enfin, la question qui vient d'être traitée intéresse le public tout entier ; il est très important, en matière commerciale, qu'il y ait un mode de faire des affaires rapidement et sûrement sur la propriété foncière et l'adoption de ce mode donnerait une grande impulsion à la prospérité et à la satisfaction de tous et particulièrement de la classe industrielle. On émet en conséquence le vœu que la Chambre de Commerce emploie son influence pour obtenir la mise en vigueur du système Torrens à la prochaine session de la législature. Au début, on pourrait limiter l'effet de l'acte à la ville et au district de Montréal,

comme on l'a fait dans Ontario, où l'acte ne s'est appliqué pour commencer qu'à la ville de Toronto et au comté d'York, avec faculté d'en étendre subséquemment l'application à d'autres territoires.

Le tout humblement soumis,

J. P. CLEGHORN
THOS. DARLING,
CHS. P. HÉBERT.

Montréal, 19 mai 1887.

